

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Hasliberg

Überbauungsordnung ZPP 3 «Wasserwendi» mit Zonenplanänderung

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

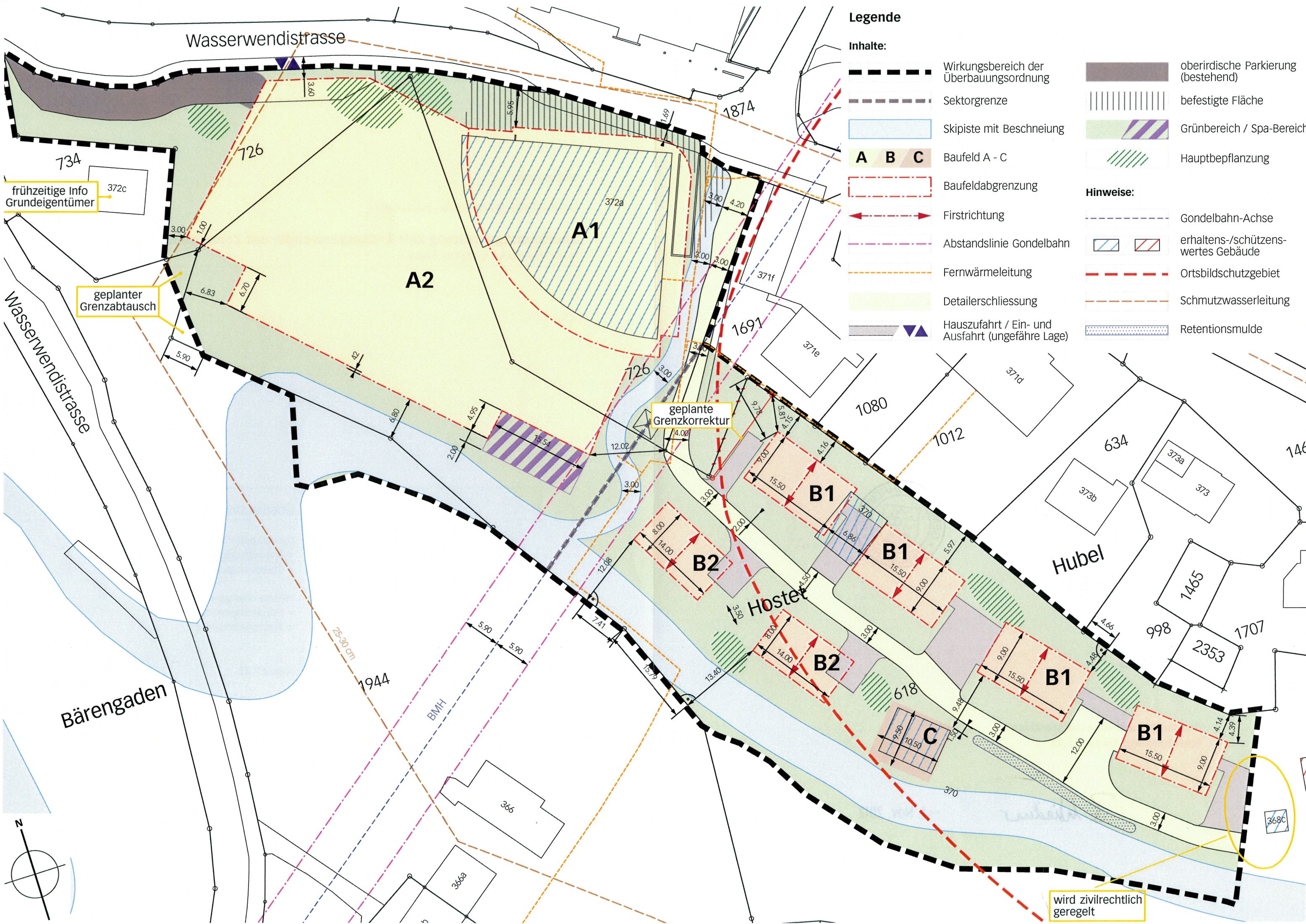
- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung

August 2012

hasliberg/ueo_zpp_wasserwendi/4/pläne/3643_120814_ge/ph



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektorgrenze
- Skipiste mit Beschneigung
- A B C** Baufeld A - C
- Baufeldabgrenzung
- Firstrichtung
- Abstandslinie Gondelbahn
- Fernwärmeleitung
- Detailerschliessung
- Hauszufahrt / Ein- und Ausfahrt (ungefähre Lage)

- oberirdische Parkierung (bestehend)
- befestigte Fläche
- Grünbereich / Spa-Bereich
- Hauptbepflanzung

Hinweise:

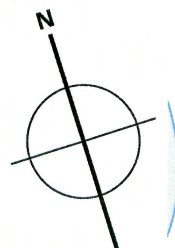
- Gondelbahn-Achse
- erhaltens-/schützenswertes Gebäude
- Ortsbildschutzgebiet
- Schmutzwasserleitung
- Retentionsmulde

frühzeitige Info Grundeigentümer 372c

geplanter Grenzabtausch

geplante Grenzkorrektur

wird zivilrechtlich geregelt



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

5. Januar 2012

Publikation im Amtsblatt vom

25. Januar 2012

Publikation im Anzeiger vom

26. Jan. + 2. Febr. 2012 / 10. Mai 2012

Öffentliche Auflage vom

27. Jan. – 27. Febr. 2012

nachträgliche Auflage vom

18. Mai – 18. Juni 2012

Einspracheverhandlungen vom

28. April 2012

Erledigte Einsprachen

7

Unerledigte Einsprachen

–

Rechtsverwahrungen

–

Beschlossen durch den Gemeinderat am

13. August 2012

Gemeinderat Hasliberg

Präsidentin

Sekretär

Katrin Nägeli-Lüthi

Menk Blatter



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Hasliberg, **- 3. SEP. 2012**

Gemeindeschreiber

Menk Blatter

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

- 1. Nov. 2012

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Hasliberg

Zonenplanänderung ZPP 3 «Wasserwendi»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Zonenplanausschnitt 1:2000

Die ZP-Änderung besteht aus:

- Zonenplanänderung

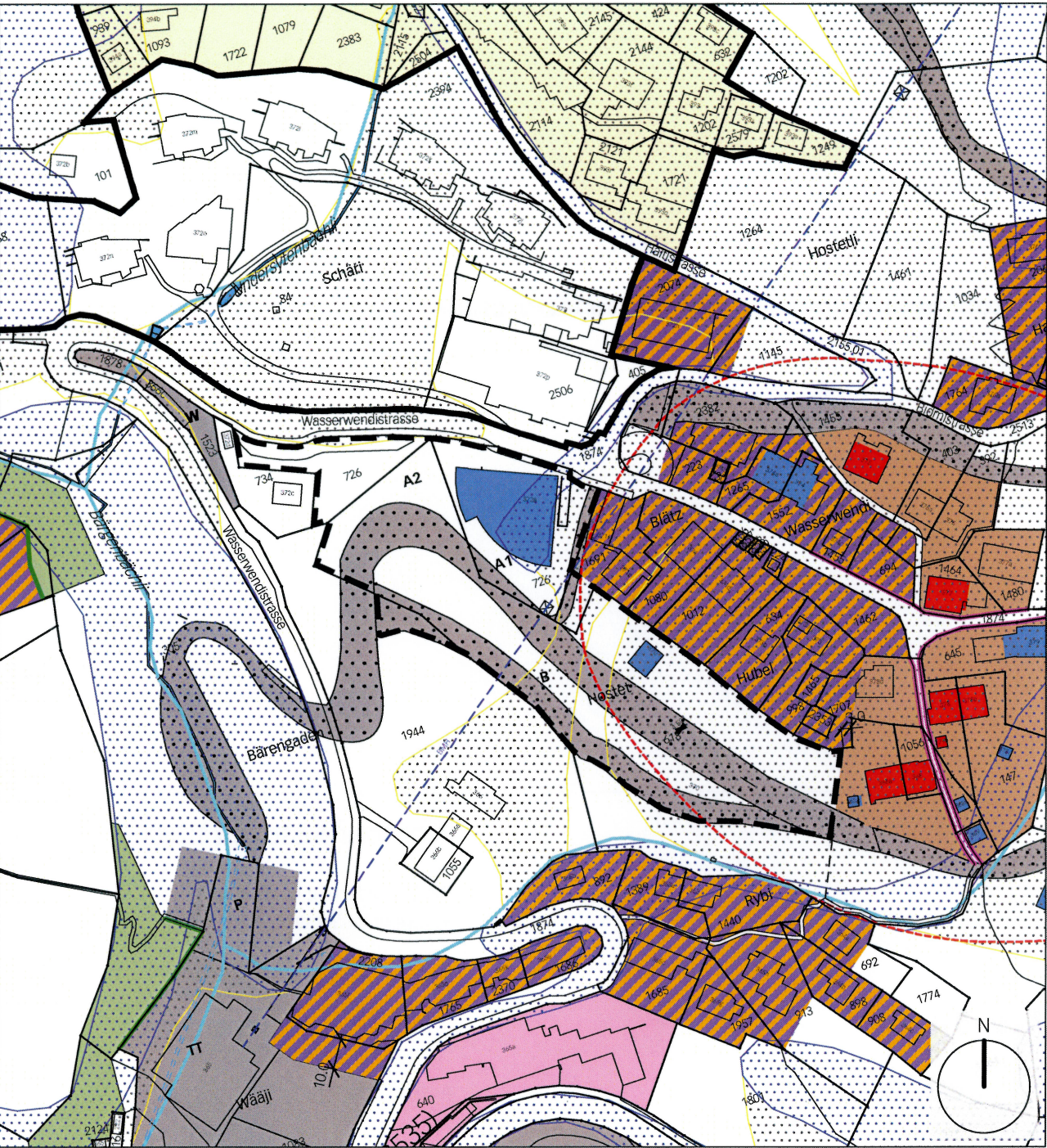
Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

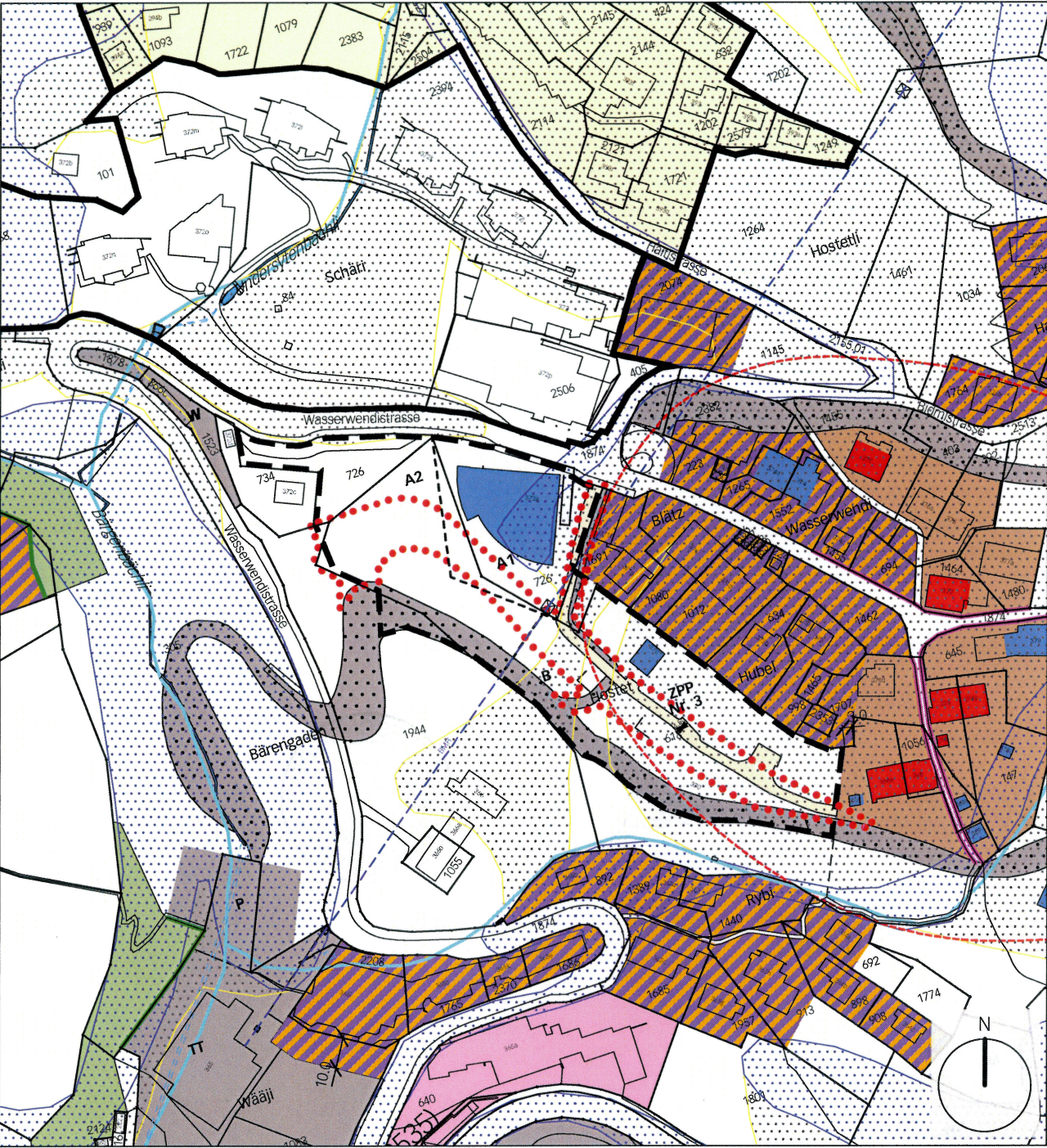
August 2012

hasliberg/ueo_zpp_wasserwendi/4/3643_120809_ge/tr/ph

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Inhalte:

	Perimeter der Zonenplanänderung		FHZ Ferienhauszone (UeP mit SBV)
	DS Dorfschutzzone		bestehende Überbauungsordnung (UeO) oder Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften (UeP mit SBV)
	WG 2 Wohn- und Gewerbezone (2-geschossig)		ZPP Zone mit Planungspflicht
	H Hotelzone		LWZ Landwirtschaftszone
	ZÖN Zone für öffentliche Nutzungen		Ortsbildschutzgebiet
	ZÖN Zone für öffentliche Nutzungen S: Skipisten, Loipen		reduzierter Strassenabstand nach Art. 19 Abs. 2

Hinweise:

	mittlere/geringe Gefährdung		schützenswertes-/erhaltenswertes Objekt gemäss Bauinventar
	verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG		Wald
			Gewässer, Bachläufe, eingedohnte Bachläufe
			Gewässer nach GN 5

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

5. Januar 2012

Publikation im Amtsblatt vom

25. Januar 2012

Publikation im Anzeiger vom

26. Jan. + 2. Febr. 2012

Öffentliche Auflage vom

27. Jan. – 27. Febr. 2012

Einspracheverhandlungen vom

28. April 2012

Erledigte Einsprachen

7

Unerledigte Einsprachen

–

Rechtsverwahrungen

–

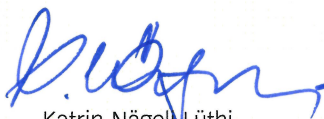
Beschlossen durch den Gemeinderat am

13. August 2012

Gemeinderat Hasliberg

Präsidentin

Sekretär

Katrin Nägeli Lüthi

Menk Blatter



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Hasliberg, **- 3. SEP. 2012**

Gemeindeschreiber



Menk Blatter

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**



- 1. Nov. 2012

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Hasliberg

Überbauungsordnung ZPP 3 «Wasserwendi»

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

August 2012

Aufträge aktuell\Hasliberg\UeO Wasserwendi\4\
\UeV_Wasserw_120820_G\bk

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung ZPP 3 «Wasserwendi» (UeO) bezweckt eine auf die Dorfrand- und Hanglage sowie die Skipiste abgestimmte teilweise verdichtete Bebauung mit vorwiegend touristischer Nutzung auf der Grundlage der ZPP 3.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und insbesondere die Vorschriften zum Erstwohnungsanteil.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektorgrenze
- Skipiste mit Beschneigung
- Lage und Abmessung der Baufelder A bis C
- Baufeldbegrenzung
- Firstrichtung
- Abstandslinie Gondelbahn
- Fernwärmeleitung
- Detailerschliessung
- Hauszufahrt /Ein- / Ausfahrt (ungefähre Lage)
- Oberirdische Parkierung (bestehend)
- Befestigte Fläche
- Grünbereich / Spa-Bereich
- Hauptbepflanzung

Nutzung

Art. 5

Baufeld A1

¹ Nutzungsart: Hotel, Restaurant, Wellness und dem Hotel dienende Dienstleistungen sowie hotelmässig bewirtschafteter Wohnraum.

² Nutzungsmass: 4 Vollgeschosse, Gebäudehöhe max. 13 m gemessen ab EG-Kote; Ausbau Dach- zu Vollgeschoss, Erweiterung vorstehendes Sockel- und Erdgeschoss, max. 3430 m² BGF.

³ Die maximale Sockelhöhe beträgt 3.2 m ab Kote Erdgeschoss. Die Anzahl Vor- respektive Rücksprünge des Sockelbauwerks sind auf maximal 1 Gebäudesprung beschränkt. Die maximale Terrassentiefe vor dem Sockelgeschoss beträgt 3 m ab Fassade. Der natürliche Terrainverlauf ist nach Abschluss der Bauarbeiten bis unmittelbar an die Terrassen oder Hauptfasaden wiederherzustellen.

Art. 6

Baufeld A2

¹ Nutzungsart: terrassierte hotelmässig bewirtschaftete Appartementswohnungen und/oder Hotelzimmer, zum Hotel gehörende Nebennutzungen, Einstellhalle.

² Nutzungsmass: max. 3000 m² BGF auf 5 Nutzungsebenen, davon 4 unter Strassenniveau und maximal 1 Geschoss über Strassenniveau; mind. 20 Pw-Abstellplätze in Einstellhalle.

³ Die einzelnen Terrassen dürfen maximal 3 Geschosse umfassen und örtlich beschränkt eine Gebäudehöhe von höchstens 13 m aufweisen. An diese Beschränkung nicht angerechnet werden zurückgesetzte Gebäudeteile, die einen Rücksprung von mindestens 3.5 m aufweisen.

Art. 7

Baufelder B

¹ Nutzungsart: Wohnen mit 40 % EWA gemäss Art. 36 Abs. 1-8 GBR und / oder hotelmässig bewirtschaftetes Wohnen gemäss Art. 36 Abs. 9 GBR sowie Art. 25 und 26.

² Nutzungsmass: Max. 2000 m² BGF; maximal 2 Geschosse, Gebäudehöhe max. 6.5 m.

Art. 8

Baufeld C

¹ Nutzungsart: Mehrzweckraum, Gemeinschafts- / Spielraum sowie technische Einrichtungen für den Sektor B

² Nutzungsmass: gemäss bestehendem Gebäude Nr. 370, zusätzlich Sockel-/Untergeschoss.

Art. 9

Weitere Nutzungsbestimmungen

- ¹ Die Gebäudebreite innerhalb der Baufeldbegrenzung ist frei.
- ² Die Baufelder überragen dürfen unbewohnte Anbauten, Terrassen, Vordächer etc..
- ³ Im Sektor A gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, im Sektor B die ES II.
- ⁴ Eine Nutzungsübertragung ist unter den Baufeldern A1 und A2 gestattet.
- ⁵ Ausserhalb der Baufelder sind nur unbewohnte An- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten gestattet. Der Zusammenbau der Baufelder B mit unbewohnten Nebenbauten wie halbunterirdische Abstellplätze ist gestattet.

Art. 10

Grünbereich

- ¹ Der Grünbereich im Sektor B dient als Gartensitzplatz und Hausumgebung. Er ist überwiegend als naturnahe Wiese mit einzelnen Sträuchern und Bäumen zu gestalten.
- ² Befestigte Sitzplätze dürfen pro Baufeld höchstens 20 m² betragen.
- ³ Der Grünbereich im Sektor A ist zur bestmöglichen Integration des Gebäudes als natürlich wirkendes Gelände zu gestalten. Mit Ausnahme vor dem Spa-Bereich ist auf jegliche Bauten, Anlagen und Einrichtungen der Aussenraumgestaltung zu verzichten.
- ⁴ Befestigte Flächen dienen als Hauszugang und für den Warenumsschlag des Hotels.

Art. 11

Spa-Bereich

Der Spa-Bereich ist Aussenanlagen zum Spa bestimmt. Geschlossene Räume sind nicht gestattet.

Art. 12

Skipiste mit Beschneigung

- ¹ Die Skipiste ist mit der Überbauung der Sektoren A2 und B an den südlichen Perimeterrand zu verlegen, dass sie zur Winterzeit (1. Dezember bis 1 Woche nach Ostern) gefahrlos benutzt werden kann.
- ² Die Skipistenverbindung von der Wasserwendistrasse zur Talabfahrt ist gemäss Planeintrag zu gewährleisten und in der Zeit gemäss Abs. 1 offen zu halten. Der Übergang über die Hauszufahrt ist mit Schnee oder einem Pistenteppich sicherzustellen.
- ³ Die Skipiste ist von jeglichen Bauten, Anlagen sowie Strauch- und Baumpflanzungen frei zu halten. Im Übrigen und insbesondere für die Beschneigung gelten die Vorschriften der Überbauungsordnung «Schneesportgebiet Hasliberg» vom

Gestaltung

Art. 13

Baugestaltung
Sektor A1

- ¹ Der Gebäudeum- und Ausbau ist im Sinne des bestehenden Rundbaus weiter zu entwickeln. Dabei ist die bestehende horizontale Fassadengliederung zu berücksichtigen.
- ² Der Ausbau der Obergeschosse ist nur im Bereich des bestehenden Grundrisses gestattet. Der Sockelbau ist in Massivbauweise ruhig zu gestalten.
- ³ Neu- und Erweiterungsbauten sind in einer zeitgemässen Architektur in Holz und Glas zu halten. Flachdächer sind soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden zu begrünen.
- ⁴ Das Richtprojekt ist massgebend für die Beurteilung der architektonischen Qualität der Überbauung und dient als Beurteilungsmassstab für die Bau- und Aussenraumgestaltung.

Art. 14

Baugestaltung
Sektor A2

- ¹ Der Terrassentrakt ist in einer zeitgemässen Architektur in Naturstein, Holz und Glas zu halten, die als Fortsetzung der Gestaltung des Baufelds A1 in Erscheinung tritt. Die Abbildung im Erläuterungsbericht dient als Beispiel.
- ² Der westliche Teil der Terrasse ist als begrünter Aussenaufenthaltsbereich mit einer Mindestfläche von 500 m² zu gestalten.

³ Der östliche Teil der Terrasse kann als Aussenraum zum Restaurant gestaltet werden. Zugelassen sind textile Beschattungseinrichtungen auf einer leicht wirkenden Tragkonstruktion.

⁴ Der Einfahrtsbereich in die Pw-Einstellhalle ist auf die minimalen Abmessungen auszulegen, die ein gefahrloses Benützen erlaubt.

Art. 15

Baugestaltung
Sektor B + C

¹ Dach- und Fassadengestaltung sind im Stile eines traditionellen Haslihauses in einer zeitgemässen Interpretation zu halten (Sockel weiss verputzt, darüber überwiegend Holz- und Glasfassade). Die Abbildung im Erläuterungsbericht dient als Beispiel.

² Für Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung gemäss Überbauungsplan ist verbindlich. Die Dachneigung hat 18° – 25° zu betragen.

³ Als Bedachungsmaterialien sind dunkle Schieferplatten oder erdfarbene Ziegel zu verwenden.

⁴ Das erhaltenswerte Gebäude Nr. 370 ist im Sektor C zu wieder aufzubauen. Die Ausrichtung des Gebäudes ist mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

Art. 16

Aussenraum-
gestaltung

¹ Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung und die Umgebung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Die im UeP bezeichnete Hauptbepflanzung ist mit Einzelbäumen und / oder Sträuchern mit der Aussenraumgestaltung zu setzen. Sie ist zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

³ Die Pflege der Bäume und Sträucher obliegen dem jeweiligen Grundeigentümer.

⁴ Auf Stützmauern von mehr als 1.2 m Höhe ist zu verzichten. Soweit Flügelmauern etc. als Bestandteil der Gebäude erforderlich sind, sind sie mit Natursteinen zu verkleiden.

Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Hauszufahrt Sektor B

¹ Die Erschliessung des Sektors B erfolgt über die Detaillerschliessungsstrasse gemäss den Massen im Überbauungsplan (exkl. Bankett).

² Die Vorplätze dienen als Wendeplatz. Sie dürfen nicht für das dauernde Abstellen von Fahrzeugen verwendet werden.

³ Die genaue Lage der Hauszufahrten und Wendeplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 18

Anzahl Fahrzeug-
abstellplätze

Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Bauverordnung und ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Weitere Bestimmungen

Art. 19

Erhaltenswerte Bau-
ten

¹ Die als erhaltenswert bezeichneten Gebäude sind Baudenkmäler nach Art. 10b Abs. 3 BauG.

² Bei baulichen Veränderungen ist die Kantonale Denkmalpflege frühzeitig beizuziehen.

³ Der Sockel ist gemäss den Vorschriften des Baureglements als weiss verputzt in das bestehende oder für die Skipiste angepasste Terrain zu integrieren, so dass das Hauptgeschoss höchstens das Niveau der Detaillerschliessung erreicht.

Art. 20

Energie / Wärmever-
bund

¹ Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie, soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie betrieben werden können.

² Die Gebäude sind zur Versorgung mit Warmwasser und Heizung an den Wärmeverbund anzuschliessen.

³ Sofern die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht gegeben sind, darf in den Sektoren A sowie die Baufelder B + C höchstens je eine zentrale Heizanlage erstellt werden.

Art. 21

Abfallentsorgung

¹ Für die Abfallentsorgung ist im Bereich zwischen Baufeld A1 und Hauszufahrt ein Sammelplatz bereitzustellen.

² Die genaue Lage und die Ausstattung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 22

Gewässerschutz/
Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist über eine Regenwasserleitung in den Vorfluter zu leiten.

² Die Entwässerung hat sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:
- Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung vom November 2002
- Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen

³ Die Detailerschliessung ist so weit als möglich über Retensionsmulden zu entwässern.

⁴ Vor- und Parkplätze sind mit sickerfähigen Belägen (Verbundsteine, Rasingittersteine, Schotterrasen) ausführen.

⁵ Offene Terrassen und Flachdächer mit einer Fläche ab 25 m² sind mit einem Überstau auszustatten.

Art. 23

Abstandslinie Luftseilbahn

¹ Innerhalb der Abstandslinie Luftseilbahn gelten ergänzend die Vorgaben des Amtes für öffentlichen Verkehr.

² Eine Baubewilligung für Bauten und brennbare Einrichtungen innerhalb der Abstandslinien erfordert die Zustimmung der Seilbahnunternehmung.

Art. 24

Naturgefahren

¹ Die Auflagen aus dem Fachbericht Naturgefahren des Strasseninspektors Ost vom 29.01.2010 zum Hotelumbau im Baufeld A1 sind integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.

² Für weitere Um- und Anbauten im Baufeld A1 sind ebenfalls Objektschutzmassnahmen gegen Wassergefahren zu treffen.

Art. 25

Hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen; Definition

Wohnungen gelten als hotelmässig bewirtschaftet, wenn für sie durch einen Hotelbetrieb mindestens der Zimmerservice und die Mahlzeiten angeboten werden und die Wohnung pro Kalenderjahr mindestens während 10 Wochen in der Hauptsaison und weiteren 16 Wochen in der Nebensaison dem zugehörigen Hotelbetrieb zur Vermietung zur Verfügung stehen. Zudem ist der Hotelbetrieb, dem die hotelmässig bewirtschaftete Wohnung zugehört, verpflichtet, der Mieterschaft der Wohnung die Dienstleistungen und Infrastrukturen des Hotels gegen Entgelt zur Verfügung zu stellen.

Art. 26

Hotelmässige Bewirtschaftung; Vollzug

¹ Hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen sind im Baugesuch als solche zu bezeichnen.

² Die Nutzungsbeschränkung zu Gunsten der hotelmässigen Bewirtschaftung ist in der Baubewilligung als Auflage zu verfügen und im Grundbuch anzumerken.

³ Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen. Das Verzeichnis mit der Grundstücksnummer und der Fläche der Wohnungen ist öffentlich.

⁴ Die Baupolizeibehörde der Gemeinde ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und vom Hotelbetrieb einzufordern sowie auf die dahingehenden Daten der Einwohnerkontrolle sowie der kommunalen Steuerbehörde zuzugreifen.

⁵ Die Baupolizeibehörde der Gemeinde, die Steuerbehörde der Gemeinde und die Einwohnerkontrolle führen über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch, mit denen sie die Polizeibehörde beauftragen kann.

⁶ Die Baupolizeibehörde der Gemeinde verfügt bei hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen, die trotz eines im Grundbuch angemerkten Zweckentfremdungsverbots als unbewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden die erforderlichen Wiederherstellungsmassnahmen (Benützungsverbot).

Art. 27

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

² Mit Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung werden die Art. 35, 35a und 36 der Überbauungsordnung Nr. 5 «Schaeri» aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	5. Januar 2012
Publikation im Amtsblatt vom	25. Januar 2012
Publikation im Anzeiger vom	26. Jan. + 2. Febr. 2012
Öffentliche Auflage vom	27. Jan. – 27. Febr. 2012
Einspracheverhandlungen am	28. April 2012
Erledigte Einsprachen	7
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

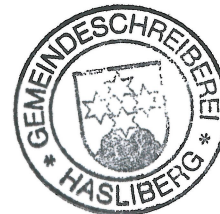
Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. August 2012

Präsidentin

Sekretär


Kathrin Nägeli Lüthi


Menk Blatter



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Hasliberg, - 3. SEP. 2012 Gemeindegemeinschaft


Menk Blatter

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**



- 1. Nov. 2012